

# Konversion „Mansergh Quartier“

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



Bau und Verkehr | Fachbereich Stadtplanung



# Inhalt

▲ Ausgangslage .....	3
• Stärken- und Schwächenanalyse der Stadt Gütersloh	
• Bestandsanalyse der Mansergh Barracks	
• SWOT-Analyse der Mansergh Barracks	
▲ Zielsystem .....	10
• Leitziel	
• Handlungsfelder	
• Räumliches Leitbild	
▲ Masterplan .....	14
▲ Maßnahmenkatalog .....	18
• Maßnahme 1: Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Gestaltung des neuen Mansergh Quartiers	

Impressum



**dieraumplaner**

Herausgeber: Stadt Gütersloh  
Fachbereich Stadtplanung

Anschrift: Berliner Straße 70  
33330 Gütersloh  
Tel 05241 82-2385

Internet: [www.guetersloh.de](http://www.guetersloh.de)

E-Mail: [michael.zirbel@guetersloh.de](mailto:michael.zirbel@guetersloh.de)

Bearbeitung: slapa & die raumplaner gmbh  
Geschäftsführerin Sabine Slapa

Anschrift: Kaiser-Friedrich-Straße 90  
10585 Berlin  
Tel 030 666 2971 0

Internet: [www.die-raumplaner.de](http://www.die-raumplaner.de)

E-Mail: [info@die-raumplaner.de](mailto:info@die-raumplaner.de)

# 1 Ausgangslage

## Anlass und Rahmenbedingungen

Die Stadt Gütersloh ist von dem Abzug der britischen Streitkräfte aus Deutschland bis zum Jahr 2020 maßgeblich betroffen. Die Nachrichtenkasernen „Mansergh Barracks“ bildet dabei ein Potential für die zukünftige Stadtentwicklung Güterslohs.

Bereits im Jahr 2011 hat die Stadt Gütersloh einen Konversionsprozess zum Umgang mit den militärischen Liegenschaften im Stadtgebiet initiiert. Neben der Erarbeitung eines 1. Konversionsberichtes zu den Auswirkungen des Abzuges, wurde eine „Bestimmung der Ziele und Prozesse für eine Nachnutzung der militärischen Standorte in Gütersloh durch eine Perspektivwerkstatt“ erarbeitet.

## Zielsetzung

Um konkrete Handlungsbedarfe für die Entwicklung des Plangebietes zu erfassen und die Grundlage zum Fördermitteleinsatz zu schaffen, hat die Stadt Gütersloh die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK), begleitet von einem Beteiligungsprozess, beauftragt. Übergeordnetes Ziel ist es, dem freiwerdenden Areal eine zivile Nachnutzung zuzuführen. Das erarbeitete städtebauliche Konzept bildet den Handlungsrahmen für die zukünftige Gebietsentwicklung. Mit dem ISEK wird dargelegt und begründet, mit welchen Strategien und Maßnahmen die Stadt Gütersloh ihre formulierten Ziele erreichen will. Auf diese Weise wird das Entwicklungskonzept zum Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre.

## Erarbeitungs- und Dialogprozess

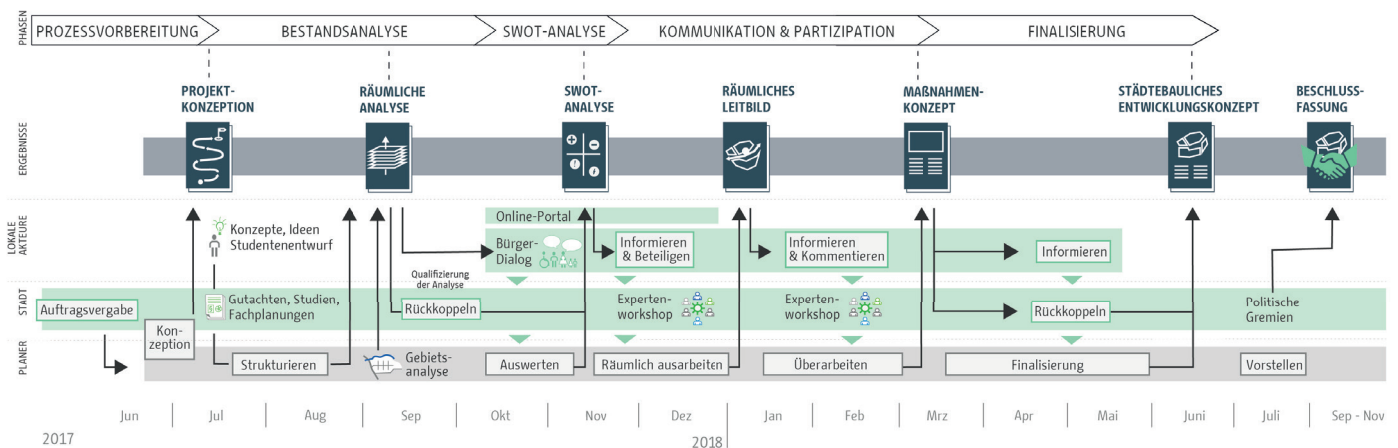
Nach Abstimmung der Projektkonzeption erfolgte die Bestandsanalyse, in der vorhandene Konzepte, die Planungen der Fachbereiche sowie Gutachten gesammelt und zu einer räumlichen Analyse zusammengefasst wurden.

Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich in einer Veranstaltung im Oktober 2017 über die ersten Ergebnisse zu informieren und Wünsche und Anregungen sowohl bei der Veranstaltung als auch in einem Online-Portal zu übermitteln. Aus der Bestandsanalyse wurde eine sog. Stärken-Schwächen- und Chancen-Risiko-Analyse (SWOT-Analyse) abgeleitet. Die SWOT-Analyse wurde mit den Experten der Stadt Gütersloh in einem Workshop finalisiert und daraufhin Handlungsempfehlungen abgeleitet. Im weiteren Prozess wurde ein strategisches und räumliches Leitbild entwickelt, in dem die Entwicklungsziele für das neue Mansergh Quartier festgelegt wurden. Sowohl die Leitbilder als auch erste Entwurfsideen wurden den Experten und Bürgern im Februar 2018 vorgestellt. Im weiteren Verlauf wurden Maßnahmenblätter erstellt, die genaue Beschreibungen der empfohlenen Maßnahmen beinhalten. Im letzten Schritt wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept fertiggestellt und den politischen Gremien zum Beschluss vorgelegt.

## Ausblick

Die Stadt Gütersloh wird auf Grundlage des ISEK einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb zur Gestaltung des neuen Mansergh Quartiers durchzuführen. Nach dem Abzug der britischen Streitkräfte wird sich die Stadt um den Erwerb des Grundstücks bemühen. Nach der Bedarfsprüfung und negativen Bewertung von Nachfolgeeinrichtungen von Bundesbehörden werden die Mansergh Barracks der Stadt Gütersloh im Wege des Erstzugriffsrechtes zum Kauf angeboten. Parallel zu diesem Prozess wird der erste Preis des Wettbewerbs als konkreter Entwurf ausgearbeitet, auf dem das spätere Bauleitverfahren beruhen wird, um einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Quartier festzusetzen. Vorab müssen noch übergeordnete Planungsinstrumente angepasst werden, um dem Quartier die vorgesehenen Nutzungen als Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort zu ermöglichen.

Abb. 1: Zeitleiste ISEK Mansergh Quartier



Quelle: die raumplaner

Es wurde zu den jeweiligen Themenbereichen eine Stärken-Schwächen-Analyse durchgeführt. Dadurch können Bedarfe der Stadt identifiziert und bei der Entwicklung der Mansergh Barracks berücksichtigt werden, um so eine integrierte Planung zu gewährleisten. Eine detaillierte Aufschlüsselung weiterer Stärken und Schwächen kann im ISEK Mansergh Quartier im Kapitel 3 nachgelesen werden.

#### Bevölkerung und Sozialstruktur

- ⊕ Wachsende Bevölkerung als Indikator für die Attraktivität von Gütersloh als Wohn- und Arbeitsstandort
- ⊕ Prognostizierter Anstieg des Bevölkerungsanteils der 0 bis unter 18-Jährigen
- ⊖ Tendenz zur Überalterung trotz steigender Geburtenzahlen

#### Bauen und Wohnen

- ⊕ Überdurchschnittliche Bauintensität, geringer Wohnungsleerstand von 3,1 % (2011) und hohe Anzahl an jährlichen Wohnungsgenehmigungen durch die Stadt verdeutlichen hohe Nachfrage
- ⊕ Vereinbarung bei Neuentwicklung von Bauland i.H.v. 30 % im preisgebundenen Segment ermöglicht bezahlbaren Wohnraum
- ⊖ Hohe Flächeninanspruchnahme und Zersiedlung durch überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment
- ⊖ Anstieg der Nettokaltmiete um 3,5-5,5 %
- ⊖ Wachstum der wohnungsnachfragenden Haushalte kann (in allen Preisklassen) nicht durch fertiggestellte Wohneinheiten gedeckt werden
- ⊖ Geringer Anteil von 1-2 Zimmerwohnungen am Wohnungsmarkt (rund 5 %) bei steigender Nachfrage

#### Wirtschaft, Einzelhandel und Arbeitswelt

- ⊕ Die Stadt Gütersloh liegt in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands mit dynamischer Entwicklung

- ⊕ Hoher Anteil an mittelständischen inhabergeführten Unternehmen
- ⊕ Expansionsbedarf von regional ansässigen Betrieben, insb. für unternehmensnahe bzw. wissensorientierte Dienstleister
- ⊖ Geringe Flächenreserven können den bestehenden und prognostizierten (Mehr-) Bedarf an gewerblichen Bauflächen nicht decken

#### Öffentlicher Grün- und Freiraum

- ⊕ Landschaftsraum der Dalke vernetzt als verbindendes Element zahlreiche Freiräume im Stadtgebiet
- ⊕ Kontinuierliche Renaturierungsprozesse der Gewässer
- ⊕ Bestand an Sportflächen deckt den Bedarf der Stadt
- ⊖ Geringerer Versorgungsgrad mit Grün- und Freiflächen als Zielsetzung der Stadt Gütersloh
- ⊖ Kein zusammenhängendes Grünsystem vorhanden

#### Mobilität und Straßenraum

- ⊕ Hoher Anteil des Radverkehrs am Modal Split (28,6 %)
- ⊖ Starke Dominanz des MIVs am Modal Split (47,5 %)
- ⊖ Hohe Auslastung der Verkehrswege durch ansteigende Pendlerzahlen und Transportverkehr auf der Straße
- ⊖ Geringer Anteil des Fußverkehrs auch in der Nahmobilität
- ⊖ Unzureichende und z.T. unattraktive Verknüpfung der Verkehrsträger (geringe Intermodalität)
- ⊖ ZOB bereits an Kapazitätsgrenze

#### Soziale, kulturelle und bildende Infrastruktur

- ⊕ Anstieg der Absolventen mit höherem Bildungsabschluss
- ⊕ Standort der Fachhochschule Bielefeld
- ⊖ Unzureichende Kita-Deckungsquoten der 0 bis 3-Jährigen und 3 bis 6-Jährigen
- ⊖ Geringes Hochschulangebot (insb. Duale-Studiengänge)

Im folgenden Kapitel wird sowohl das Kasernengelände sowie das nahe Umfeld in den wichtigsten Themenbereichen detailliert untersucht, um mögliche Defizite und Handlungsbedarfe herauszuarbeiten.

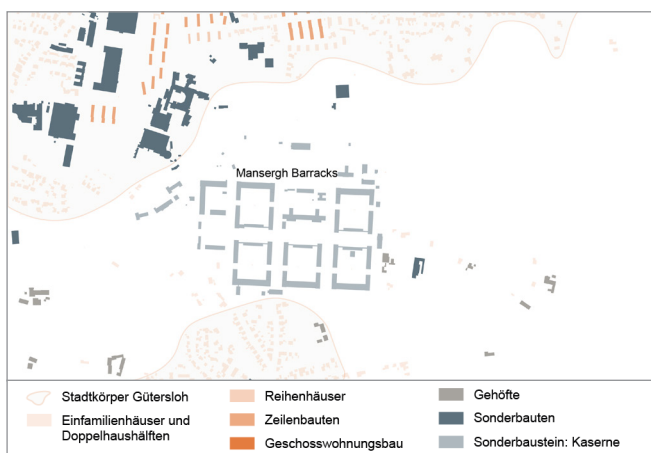
#### Bestand und Nutzungen

Die zu entwickelnde Flächengröße der Nachrichtkaserne Mansergh Barracks beträgt rund 34 ha. Die Kasernengebäude werden derzeit als Wohngebäude, Lager, Werkstätten etc. genutzt. Im östlichen Kasernenblock sind schulische und soziale Einrichtungen untergebracht.

## Baustruktur

Das Kasernengelände der Mansergh Barracks ist räumlich und baulich nicht in den vorhandenen Stadtkörper eingebunden und stellt ein losgelöstes städtebauliches Element dar. Mit der besonderen Typologie der u-förmigen zwei- bis dreigeschossigen Kasernengebäude und den klar definierten Kanten zur Umgebung hebt es sich im besonderen Maße von den umliegenden Strukturen ab. Die historischen Gebäude weisen eine einheitliche Architektur mit monolithischer Klinkerfassade und Satteldach mit Ziegeleindeckung auf. Aufgrund dieser identitätsstiftenden Gestaltungselemente, bieten die Gebäude eine gute Möglichkeit den Charakter des Areals in Teilen zu erhalten. Südlich des Gebiets befinden sich größtenteils homogene Einfamilienhaus-Siedlungen (Stadtteile Sundern und Spexard), die teilweise durch Gewerbestrukturen südlich der Verler Straße unterbrochen werden. Im nördlich angrenzenden Stadtkörper findet man, neben Einfamilienhäusern und sehr großen Gewerbesonderbauten, auch Strukturen wie Reihenhäuser-Komplexe und Zeilenbauten. Unter den Sonderbauten nördlich des Plangebiets befinden sich drei Schulen und das Schwimmbad „Die Welle“. Geschosswohnungsbau ist in geringer Anzahl vertreten. Vereinzelt sind auf den landwirtschaftlichen Flächen Gehöfte vorhanden.

Abb. 2: Analyse der Baustruktur



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 [www.kreis-guetersloh.de](http://www.kreis-guetersloh.de), eigene Darstellung

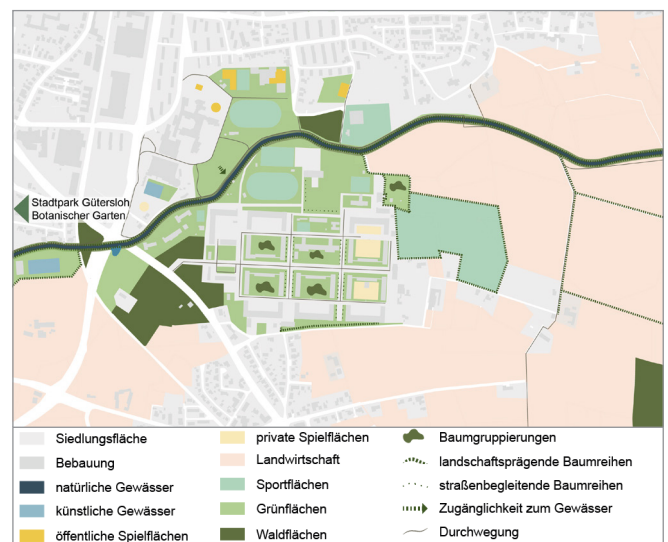
## Öffentliche Grün- und Freiräume

Die Kaserne selbst ist von Grün- und Freiflächen geprägt. Deren Erholungsnutzung wird allerdings als eher unzulänglich bewertet. Direkt angrenzend befindet sich die Dalke, welche mit ihren Grünräumen einen prägenden Freiraum darstellt und in Richtung Westen mit dem Stadtpark und dem Botanischen Garten verbunden ist. Die Grünflächen auf der nördlichen Uferseite sind attraktiv gestaltet und bieten direkten Zugang zur Dalke. Jedoch ist zurzeit keine Zugänglichkeit der Südseite des Ufers gegeben und die Grünflächen sind nur über weite Wege erreichbar. Es befinden sich Sportflächen (Fußballplatz, Tennisplätze, Laufbahn) und Wiesenflächen auf dem Kasernengelände, deren Zustand und zukünftige Nutzbarkeit noch geklärt werden muss. Nördlich des Gebiets sind ebenfalls zahlreiche Sportflächen vorhanden, wodurch die Umgebung sehr gut versorgt ist. Das weitere Umfeld

des Kasernengeländes ist zu großen Teilen mit landwirtschaftlicher Nutzung belegt. Diese Flächen sind durch landschaftsprägende Baumreihen untergliedert. Waldflächen bestimmen insbesondere den westlichen Teil des Kasernengeländes, auch zwischen den Gebäude-Komplexen in den Innenhöfen befinden sich dichte Baumgruppierungen von Nadelhölzern. Die Straßen sind mit begleitenden Baumreihen versehen.

Das Gebiet sowie das bauliche Umfeld sind im Vergleich zur Gesamtstadt durchschnittlich versiegelt (50-60 %), wohingegen die Umgebung des freien Landschaftsraums weitestgehend unversiegelt ist. Das Kasernengelände ist zum Großteil altlastenfrei. Lediglich auf einer kleinen Fläche von 50 m<sup>2</sup> muss eine Altlastensanierung durchgeführt werden. Die nördlichen Flächen liegen zum Teil im Überschwemmungsgebiet

Abb. 3: Analyse der Grün- und Freiräume



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 [www.kreis-guetersloh.de](http://www.kreis-guetersloh.de), eigene Darstellung

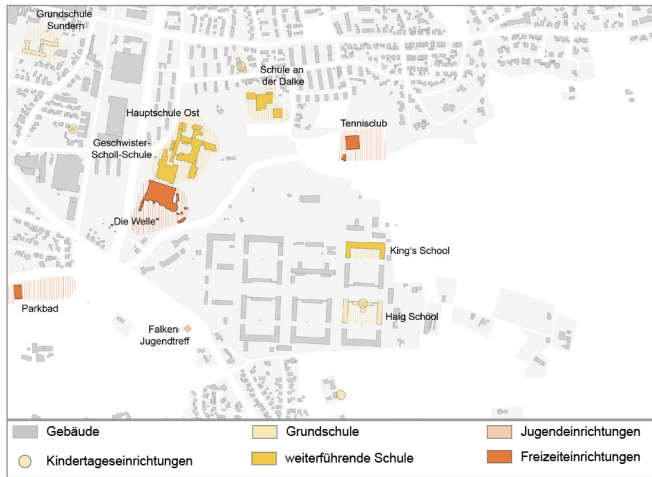
## Soziale, kulturelle und bildenden Infrastruktur

Auf dem Kasernengelände selbst befindet sich zurzeit die King's School und die Haig School mit einem integrierten Kindergarten sowie Freizeitmöglichkeiten, die ausschließlich für die Britischen Streitkräfte und deren Angehörige der stationierten Soldaten zugänglich sind. Nach dem Abzug werden alle Einrichtungen aufgegeben.

Im direkten Umfeld des Planungsgebiets befindet sich die Grundschule Sundern, die Realschule Geschwister-Scholl-Schule, die Hauptschule Ost und die Schule an der Dalke. Weiterhin sind nördlich des Kasernengeländes ein Tennisclub mit mehreren Tennisfeldern und westlich das Freizeitbad „Die Welle“ und das Parkbad angesiedelt. Diese Agglomeration von sozialen (Freizeit-)Einrichtungen befindet sich nördlich des Geländes.

In der näheren Umgebung befinden sich drei Kindergärten und mehrere kleinere Tagespflegeeinrichtungen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die Entwicklung des Mansergh Quartiers Flächenansprüche an sozialer Infrastruktur im Gebiet entstehen.

Abb. 6: Analyse der sozialen, kulturellen und bildenden Infrastruktur

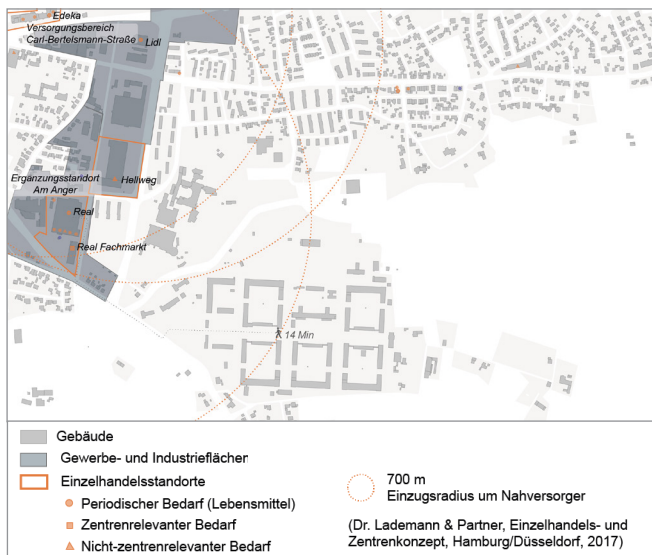


Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

**Wirtschaft und Einzelhandel**

Nordwestlich sowie südlich des Kasernengeländes haben sich Gewerbe- und Industrieflächen angesiedelt, in denen sich im Wesentlichen Einzelhandelsstandorte niedergelassen haben. Der Versorgungsbereich „Carl-Bertelsmann-Straße“ liegt bereits so weit vom Kasernengelände entfernt, dass die fußläufige Erreichbarkeit innerhalb eines 700 m Radius (10-15 Gehminuten) überschritten ist. Der Ergänzungsstandort „Am Anger“ könnte an der Reichweite gemessen knapp die Hälfte des neuen Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen. Allerdings wird ersichtlich, dass ein Nahversorgungsdefizit im östlichen Bereich des Kasernenareals und im Stadtteil Sundern besteht. Durch neue Einzelhandelsinfrastruktur könnten die neuen Bewohner des Quartiers und die jetzigen Bewohner in der direkten Umgebung versorgt werden.

Abb. 5: Analyse der Wirtschaft und des Einzelhandels



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

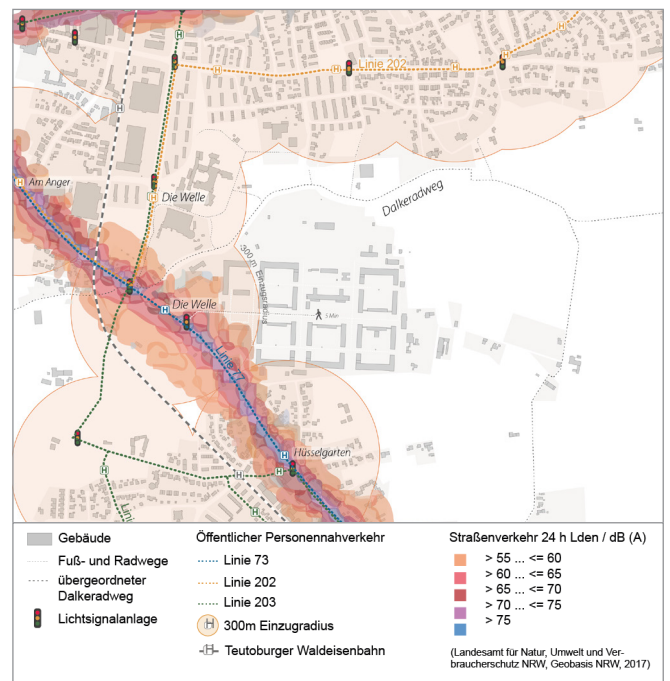
**Mobilität und Straßenraum**

Die Mansergh Barracks sind über die Verler Straße gut an die Innenstadt und an die A2 angebunden. Gleichzeitig stellt die stark befahrene Straße einen großen Lärmfaktor dar. Die Lärmbelastung ist insbesondere am westlichen Eingangsbereich der Kaserne zu verorten. Aufgrund der lockeren Bebauung im Eingangsbereich reicht die Lärmbelastung in das Gebiet hinein. Durch die hohe LKW- und PKW- Frequentierung auf der Straße entstehen zusätzlich Schadstoffimmissionen, die u.a. sich negativ auf die Aufenthaltsqualität auswirken.

Entlang der Verler Straße gibt es in unmittelbarer Nähe zwei Querungsmöglichkeiten mit einer Lichtsignalanlage, deren Wartezeiten für die Fußgänger jedoch sehr lang sind. Darüber hinaus hat die Verler Straße eine große Barrierewirkung. Aufgrund der hohen Frequentierung ist die Überquerung erschwert. Das Entwurfsgebiet ist trotz der zwei Buslinien, die in der Nähe des Areals fahren, schlecht an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Lediglich die Flächen im Westen liegen im Radius von 300 m der Bushaltestellen „Die Welle“ (im Nordwesten und direkt vor dem Eingang) mit den Buslinien 202 und 73 und gelten somit als ausreichend erschlossen. Der zurzeit ausschließlich für den Güterverkehr genutzte Streckenverlauf der Teutoburger Wald Eisenbahn verläuft in unmittelbarer Nähe zum Kasernengelände. Bei einer potenziellen Reaktivierung für den Personentransport bestünde die Möglichkeit, den Anschluss mit dem ÖPNV auszubauen und zu verbessern.

Der Landschaftsraum nördlich der Dalke ist mit Fuß- und Radwegen erschlossen. Weiterhin führt dort der übergeordnete Dalkeradweg entlang.

Abb. 4: Analyse der Mobilität und des Straßenraums



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

# 1.3

## SWOT-Analyse der Mansergh Barracks

### Stärken der Mansergh Barracks

Der Großteil der Freizeit- und sozialen Einrichtungen ist in einem Band nördlich entlang der Dalke angesiedelt und bietet zahlreiche bildende und sportliche Möglichkeiten sowohl für die jetzigen als auch für die zukünftigen Bewohner. Daran schließen sich Grün-, Sport- und Spielflächen an, die von guter Qualität sind. Die Waldflächen, die an das Kasernenareal angrenzen sowie die Baumgruppen auf dem Gelände sind aufgrund ihres Alters (ehemaliger Stadtwald) von besonderer Bedeutung und prägen die Freiräume des Geländes. Weitere landschaftsprägende Baumreihen sind entlang der Dalke und auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu finden. Eine besondere Stärke stellt die Nähe zum Stadtpark sowie dem Botanischen Garten und der Dalke und deren Grünzug dar, der wassernahe Grün- und Freiräume von hoher Qualität bietet. Dabei gibt es am nördlichen Ufer bereits ausgestaltete Grünflächen mit Zugang zur Dalke. Sowohl Fuß- als auch Radverbindungen sind an der nördlichen Seite des Gewässers vorhanden und ermöglichen eine Überquerung nord-östlich der Kaserne. Als besonders wichtige Radverbindung führt der übergeordnete Dalkeradweg auf der Nordseite der Dalke entlang.

Auf dem Gelände der Mansergh Barracks besteht eine gute verkehrliche Infrastruktur, die gleichzeitig durch die orthogonale Form eine identitätsstiftende Funktion einnimmt. Vorhandene bauliche Strukturen wie das Offizierskasino, die Wachgebäude

sowie die weiträumige, städtebaulich gefasste Mittelachse sind bereits jetzt prägende Elemente der Kaserne und spiegeln den Quartierscharakter wider. Weiterhin sind die Raumkanten der Gebäude zur Umgebung und insbesondere die der Wachgebäude im Eingangsbereich von räumlich-städtebaulicher Qualität. Da der aktuelle Zustand der (Ab-)Wasserinfrastruktur als positiv eingeschätzt wird, ist davon auszugehen, dass die Systeme auch im neuen Quartier weiterhin genutzt werden können.

Das Entwurfsgebiet ist für den MIV gut über die Verler Straße an den Stadtkörper und über die A2 zur Umgebung angebunden. Durch die Entwicklung des Quartiers müssen ggf. Anpassungen vorgenommen werden. Die vorhandenen Bushaltestellen im Umfeld sind in die zukünftige Planung und Weiterentwicklung des öffentlichen Verkehrs miteinzubeziehen. Ein Einzelhandelsstandort mit einem Nahversorger ist nordwestlich des Geländes vorhanden und könnte zumindest Teile des neuen Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen. Zur quartiersinternen Versorgung bedarf es jedoch weiterer Einrichtungen.

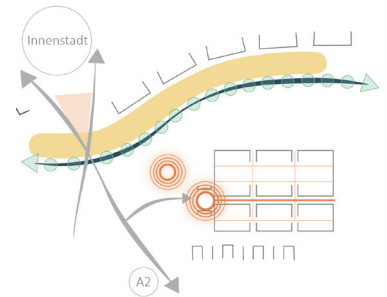
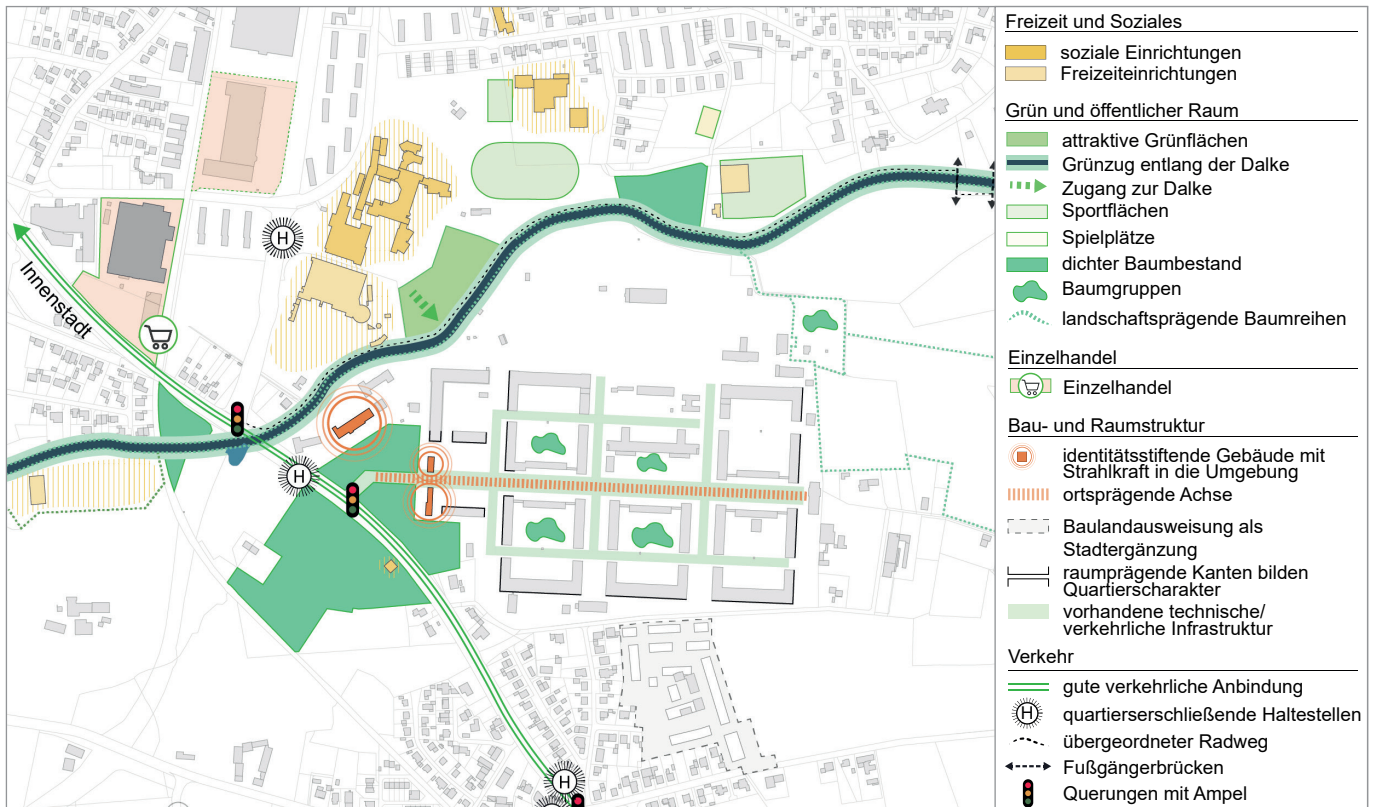


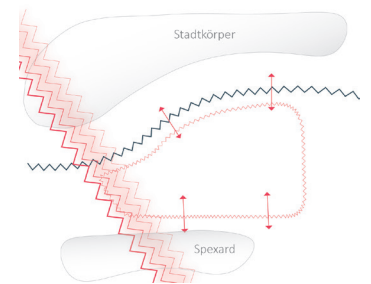
Abb. 7: Räumliche Stärken-Analyse



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

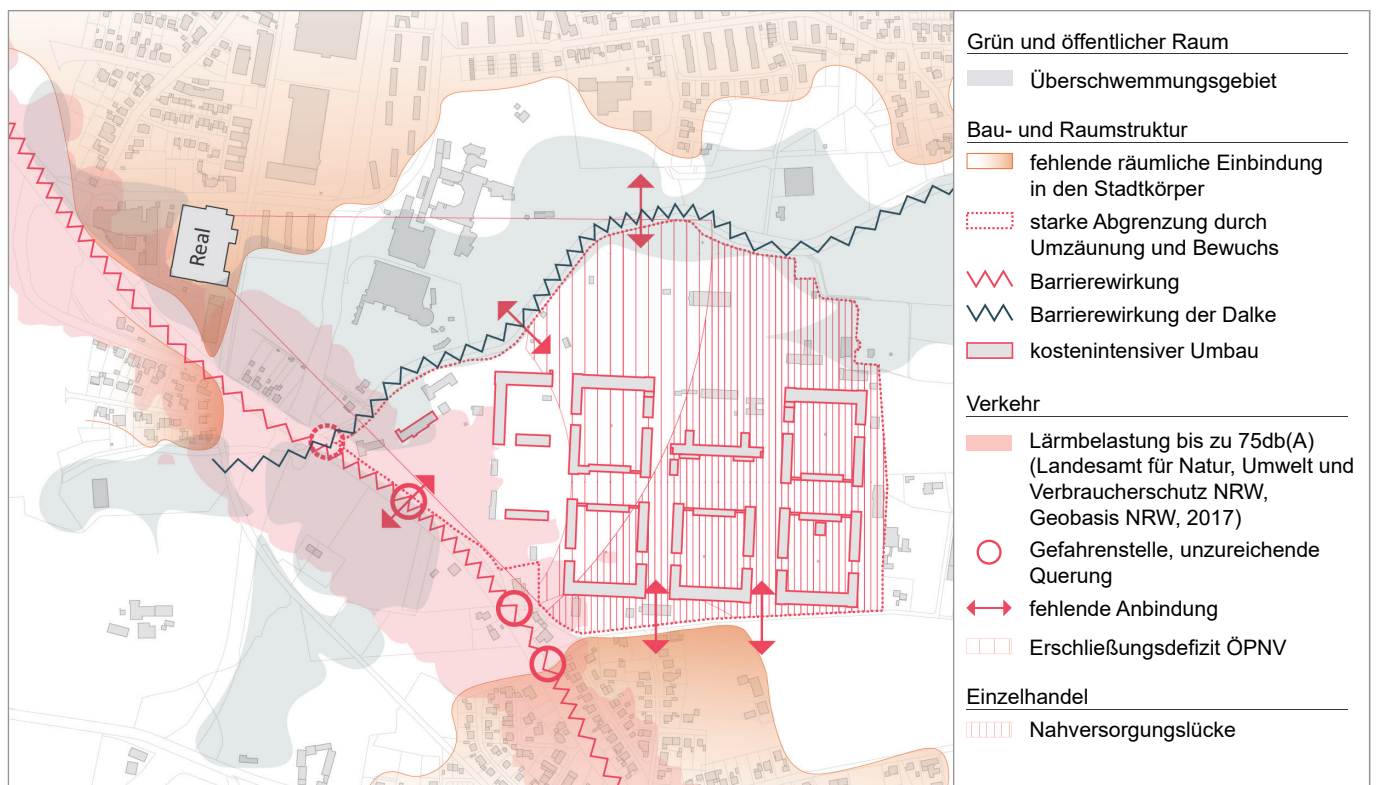
### Schwächen der Mansergh Barracks

Insgesamt ist das Kasernengelände unzureichend in den Stadtkörper eingebunden, da städtebaulich keine Verbindungen zu den umliegenden Flächen vorhanden sind. Dadurch besteht zurzeit sowohl eine räumliche Trennung als auch eine Nutzungstrennung zwischen dem Gebiet und dem restlichen Stadtkörper. Weiterhin grenzt sich das Gebiet durch die hohe Umzäunung und den Pflanzenbewuchs stark von der Umgebung ab. Ebenso wird das Quartier nur über eine Zufahrt von der Verler Straße erschlossen. Zusätzliche fußläufige Verbindungen zu den umliegenden Quartieren sind nicht vorhanden. Die Dalke stellt aufgrund der fehlenden Brücken und Überquerungsmöglichkeiten eine Barriere zwischen dem nördlichen Stadtkörper und dem Kasernengelände dar. Das Kasernengelände kann z.Z. keine öffentlich gestalteten Grünflächen aufweisen, da diese während der Nutzung als Kaserne nicht benötigt wurden. Allerdings ist der Zugang zum nördlich gelegenen Dalkegrünzug aufgrund fehlender Brückenverbindungen und Barrieren nicht möglich. Die Sanierung und der Umbau der Bestandsbebauung wird als teilweise problematisch gesehen, da viele Gebäude durch die Kasernennutzung eine spezifische Grundrissstruktur aufweisen. Daher muss bei der Umnutzung der Gebäude eine detaillierte Untersuchung durchgeführt werden, um herauszufinden welche Nutzungen geeignet wären. Die derzeitige Wärmeversorgung weist einen veralteten energieineffizienten Zustand auf und kann daher im neuen Quartier nicht weitergenutzt werden. Die Verler Straße stellt durch die hohe Frequentierung an Pkws und Lkws eine große Barriere dar. Weiterhin werden die vorhandenen Querungsmöglichkeiten als unzureichend bewertet, da die Wartezeiten zu lang sind. Vermutlich werden aufgrund der Entwicklung des Quartiers weitere Querungsmöglichkeiten notwendig, da an den Übergängen ohne Lichtsignalanlage gefährliche Situationen entstehen können. Weiterhin stellt die Verler Straße eine große Lärm- und Luftbelastung für die vorhandenen als auch für die zukünftigen Bewohner dar, da durch die lockere Bebauung im Bereich der Mansergh Barracks der Lärm nicht effektiv abgeschirmt wird. Der Großteil des Kasernengeländes ist zum jetzigen Zeitpunkt außerhalb eines Radius von 300m von Haltestellen und somit ohne Anbindung an den ÖPNV, was eine Schwäche für das zukünftige Quartier darstellt. Insbesondere der östliche Teil des Gebiets ist, auch durch eine fehlende Verbindung über die Dalke, sehr weit von den vorhandenen Bushaltestellen entfernt. Das Gebiet liegt ebenfalls außerhalb der Einzugsgebiete der in der Stadt existierenden Car-Sharing-Angebote. Die Breitbandversorgung auf dem Areal ist verbesserungswürdig, insbesondere mit der Aussicht auf mögliche gewerbliche und wissensorientierte Nutzungen. Der östliche Teil des Gebiets ist ebenfalls unzureichend mit nahversorgungsrelevanten Angeboten versorgt. Lediglich die Hälfte der Fläche befindet sich im Einzugsgebiet eines Nahversorgers. Das Gelände der Kaserne liegt aufgrund der Nähe zur Dalke teilweise im Überschwemmungsgebiet. Davon sind insbesondere die Sportflächen im Norden betroffen.



ten zu lang sind. Vermutlich werden aufgrund der Entwicklung des Quartiers weitere Querungsmöglichkeiten notwendig, da an den Übergängen ohne Lichtsignalanlage gefährliche Situationen entstehen können. Weiterhin stellt die Verler Straße eine große Lärm- und Luftbelastung für die vorhandenen als auch für die zukünftigen Bewohner dar, da durch die lockere Bebauung im Bereich der Mansergh Barracks der Lärm nicht effektiv abgeschirmt wird. Der Großteil des Kasernengeländes ist zum jetzigen Zeitpunkt außerhalb eines Radius von 300m von Haltestellen und somit ohne Anbindung an den ÖPNV, was eine Schwäche für das zukünftige Quartier darstellt. Insbesondere der östliche Teil des Gebiets ist, auch durch eine fehlende Verbindung über die Dalke, sehr weit von den vorhandenen Bushaltestellen entfernt. Das Gebiet liegt ebenfalls außerhalb der Einzugsgebiete der in der Stadt existierenden Car-Sharing-Angebote. Die Breitbandversorgung auf dem Areal ist verbesserungswürdig, insbesondere mit der Aussicht auf mögliche gewerbliche und wissensorientierte Nutzungen. Der östliche Teil des Gebiets ist ebenfalls unzureichend mit nahversorgungsrelevanten Angeboten versorgt. Lediglich die Hälfte der Fläche befindet sich im Einzugsgebiet eines Nahversorgers. Das Gelände der Kaserne liegt aufgrund der Nähe zur Dalke teilweise im Überschwemmungsgebiet. Davon sind insbesondere die Sportflächen im Norden betroffen.

Abb. 8: Räumliche Schwächen-Analyse



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung



### Chancen und Risiken der Mansergh Barracks

Da sich die Bedarfe an Wohn- und Gewerbeflächen in der Stadt Gütersloh in der Zukunft weiter erhöhen werden, stellt die Entwicklung des Kasernengeländes eine große Chance dar, diese gesamtstädtischen Bedarfe z. T. zu decken. Insbesondere die Freifläche im Norden stellt aufgrund der Nähe zur Dalke ein großes Potenzial für attraktive Naherholungs- und Wasserflächen dar und bietet die Chance für ein qualitatives Grünraumnetz. Weiterhin würde die Zugänglichkeit der Dalke die Umgebung stark aufwerten. Der Großteil der Fläche ist für eine Quartiersentwicklung in den Bereichen Wohnen und Gewerbe geeignet. Hinsichtlich der Wohnaspekte besteht die Chance ein städtebaulich verdichtetes Quartier zu entwickeln, welches im mehrgeschossigen Wohnungsbau Angebote für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen bereithält. Aus gewerblicher Sicht bieten die Panzerhallen aufgrund ihrer Substanz bereits jetzt das Potenzial für spätere wissensorientierte oder nichtstörende Nutzungen. Das Zusammenspiel dieser Bereiche beinhaltet Chancen für eine innovative Arbeitswelt. Die Magistrale sowie die Eingangssituation zwischen den Wachgebäuden bilden derzeit eine städtebauliche Qualität und baustrukturelle Einheit aus, sodass dieses Ensemble ein großes Potenzial für die spätere Quartiersgestaltung darstellt. Die baulichen Kanten der Bestandsgebäude sind charakteristisch für die Kaserne und fassen sowohl den Landschaftsraum als auch das neue Quartier klar ein. Sie bieten somit die Chance, dass der Charakter zukünftig ablesbar bleibt. Ein qualitatives Entrée in die Stadt hinein sowie in das Quartier selbst ist unter Einbeziehung des Offizierskasinos möglich. Eine neue städtebauliche Kante entlang der Verler Straße ver-

stärkt eine effektive Lärmschutzwirkung für das neue Quartier und deren Bewohner. Gleichzeitig bietet die Fläche ein großes Ansiedlungspotenzial für repräsentative Nutzungen. Weiterhin bietet die Fläche ein großes Potenzial für hochschulische Nutzung, welche eine überregionale Bedeutung erlangen können und insbesondere die Abwanderung junger hochqualifizierter Erwachsener verhindern kann. Die Angebote der sozialen und kulturellen Infrastruktur müssen aufgrund des zukünftigen Mehrbedarfs vermutlich angepasst werden. Die Integration aller Bevölkerungsgruppen kann als Chance für eine gut durchmischte Gesellschaft genutzt werden. Die in der Nähe verlaufende Strecke der TWE-Linie bietet eine zusätzliche Möglichkeit das Areal über den ÖPNV an die Innenstadt und die Region anzubinden, was die Erreichbarkeit des Gebiets enorm verbessern würde. Weitere Chancen können im Ausbau eines zusammenhängenden barrierefreien öffentlichen Raums und Wegenetzes zur Stärkung der selbstständigen Nahmobilität gesehen werden. Der Ausbau der bestehenden Fahrradinfrastruktur kann den Trend neuer Fahrradmobilität stärken. Durch verbesserte Sharing-Angebote und zukünftiges autonomes Fahren könnte der Parkplatz vom Wohnort entkoppelt werden und ein autoarmes Quartier entstehen. Durch die Neubebauung besteht das Risiko einer zusätzlichen Belastung der Verler Straße, welche während der Entwicklung des neuen Quartiers geprüft und in der weiteren Planung berücksichtigt muss.

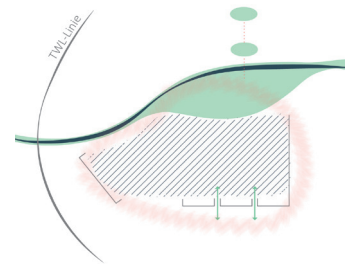
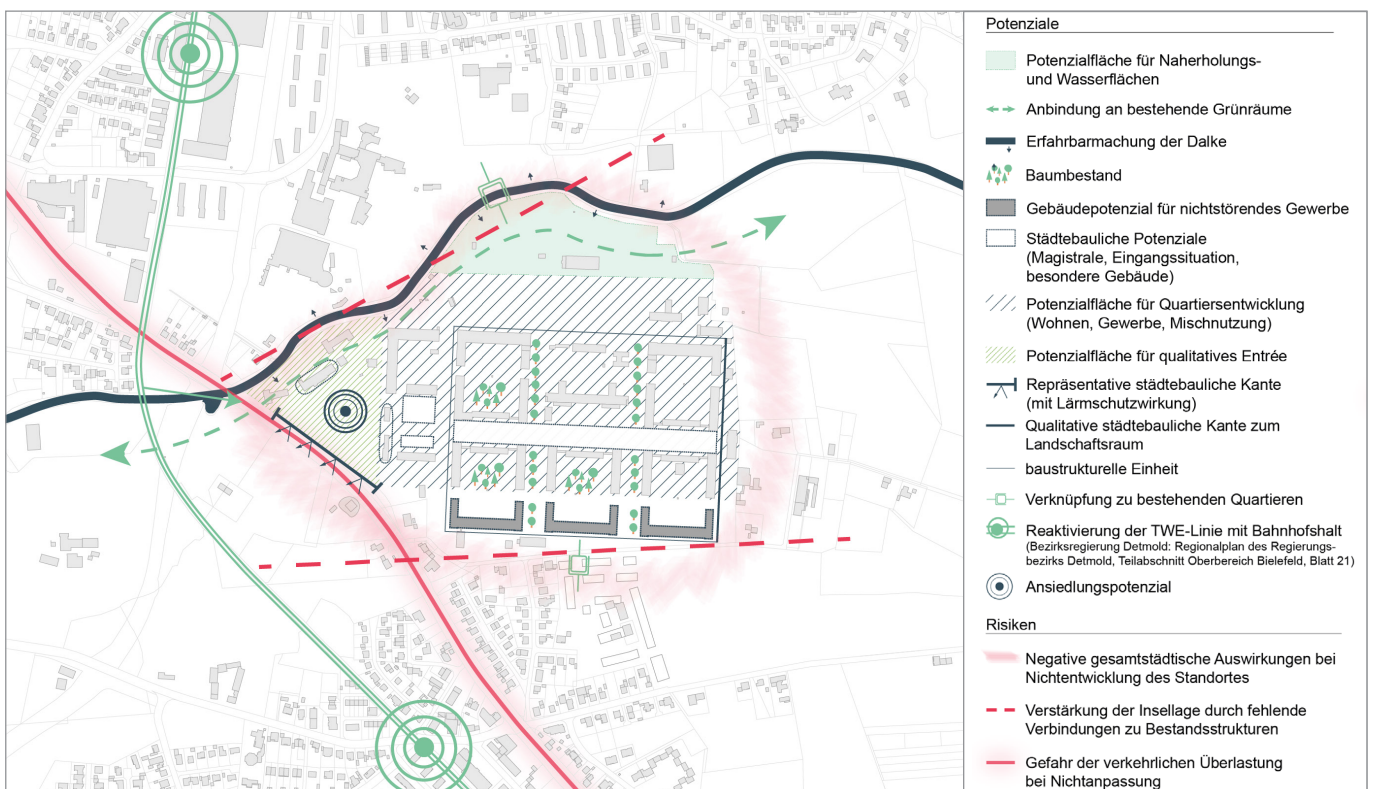


Abb. 9: Räumliche Chancen-Risiko-Analyse



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 [www.kreis-guetersloh.de](http://www.kreis-guetersloh.de), eigene Darstellung

# 2

## Zielsystem

Das Kernstück eines jeden ISEKs bildet das Zielsystem. Das im Folgenden vorgestellte Zielsystem setzt sich aus einem strategischen Leitbild und einem räumlichen Leitbild zusammen.

Der Aufbau des strategischen Leitbilds ähnelt einem Haus. Das „Dach“, die oberste Ebene, bildet das Leitbild. Mithilfe des Leitbilds lässt sich das übergeordnete Planungsziel für die Allgemeinheit verständlich und markant kommunizieren. Das Leitbild wird durch die strategischen Entwicklungsziele gestützt. Sie konkretisieren das Leitbild und geben eine Entwicklungsrichtung für das Gebiet in unterschiedlichen Handlungsfeldern an. Daraus abgeleitet werden auf der nächsten Ebene die Handlungsfelder als die operationellen Säulen der Strategie beschrieben. Die Handlungsfelder wiederum werden durch Handlungsfeldziele konkretisiert, die mit entsprechenden Maßnahmen hinterlegt sind.

Eine ausführliche Beschreibung der strategischen Entwicklungsziele und der einzelnen Handlungsfeldziele kann dem ISEK Konversion „Mansergh Quartier“ in dem Kapitel 8.1.3 entnommen werden.

### 2.1

#### Leitziel

Für die Gebietsentwicklung des Mansergh Quartiers wurde folgendes Leitziel formuliert:

Das neue Mansergh Quartier: Innovatives urbanes Wohnen und Arbeiten mit attraktiven Nachbarschaften.

Das Leitbild stellt hohe Ansprüche an die zukünftige Entwicklung des Gebiets. Dabei wird auf die verschiedenen Lebensmodelle der Gütersloher Rücksicht genommen und der urbane Charakter des Quartiers bewusst genannt. Die Verbindung von Wohnen und Arbeiten zu einem lebenswerten Stück neuer Stadt soll dabei im Fokus stehen. Durch die Verknüpfung der einzelnen Funktionen Wohnen, Arbeiten, Bilden und Erholen innerhalb des Quartiers sowie mit den direkt angrenzenden Nachbarschaften entsteht ein attraktives und richtungsweisendes Quartier.

### 2.2

#### Handlungsfelder

Handlungsfelder setzen, abgeleitet aus der Bestands- und SWOT-Analyse, thematische Schwerpunkte für die nächsten Jahre der Quartiersentwicklung. Sie werden untersetzt mit Handlungsfeldzielen, welche jeweils den erarbeiteten Maßnahmen des Handlungsfeldes bzw. mehrerer Handlungsfelder zugeordnet werden.

Ein übergeordnetes Querschnittziel für die Weiterentwicklung des Quartiers ist die barrierefreie und inklusive Herangehensweise bei all den folgenden Handlungsfeldern und Handlungsfeldzielen. Alle Bewohner sollen in Zukunft sicher und komfortabel im Mansergh Quartier eine hohe Lebensqualität genießen können.

#### Bauen und Wohnen

Es wird neues innovatives Wohnen entstehen, welches auch Trends wie vertikales Grün mit einbezieht. Leitbild wird dabei das Thema Urbanität sein. Es wird ein Gebiet mit einer höheren Dichte als in der direkten Nachbarschaft angestrebt, welches zu allen Seiten eine definierte städtebauliche Kante aufweist.

#### Mobilität

Das neue Quartier wird durch eine gute Durchwegung und Erreichbarkeit als neue Nachbarschaft erfahrbar sein. Die Haupterschließung wird wie bisher über die Verler Straße im Westen erfolgen. Neue, teilweise nur fußläufige Erschließungen im Norden und Süden und die Schaffung neuer Haltepunkte für den ÖPNV werden die Anbindung ergänzen. Eine autoarme innere Erschließung führt zu mehr Lebensqualität, es wird geprüft, ob durch die Wiederinbetriebnahme der TWE Linie eine bessere Erreichbarkeit entsteht.

#### Öffentliche Grün- und Freiräume

Die neuen Grünflächen werden den Bedarf der neuen Nachbarschaft an Flächen zur Erholung und zur Bewegung decken. Die qualitativ hochwertigen Flächen, sowohl die übergeordneten als auch die kleinteiligeren, gliedern sich in den Grünraumverbund der Stadt ein. Eine neue Wasserfläche im Norden wird als Ergänzung zur Dalke gestaltete und naturnahe Grünflächen mit einander verbinden. Das Freizeitangebot wird sich am Bedarf orientieren.

#### Wirtschaft und Arbeitswelt

Die Nutzung der Gewerbeflächen wird durch nichtstörendes Gewerbe, sowohl im Bereich der Dienstleistung, als auch im Bereich des Handwerks liegen. Innovative Nutzungen mit Synergieeffekten zu möglichen Bildungseinrichtungen und Wohngebieten sind vorzusehen. Die Breitbandversorgung wird an die heutigen Bedarfe angepasst.

#### Soziale Infrastruktur

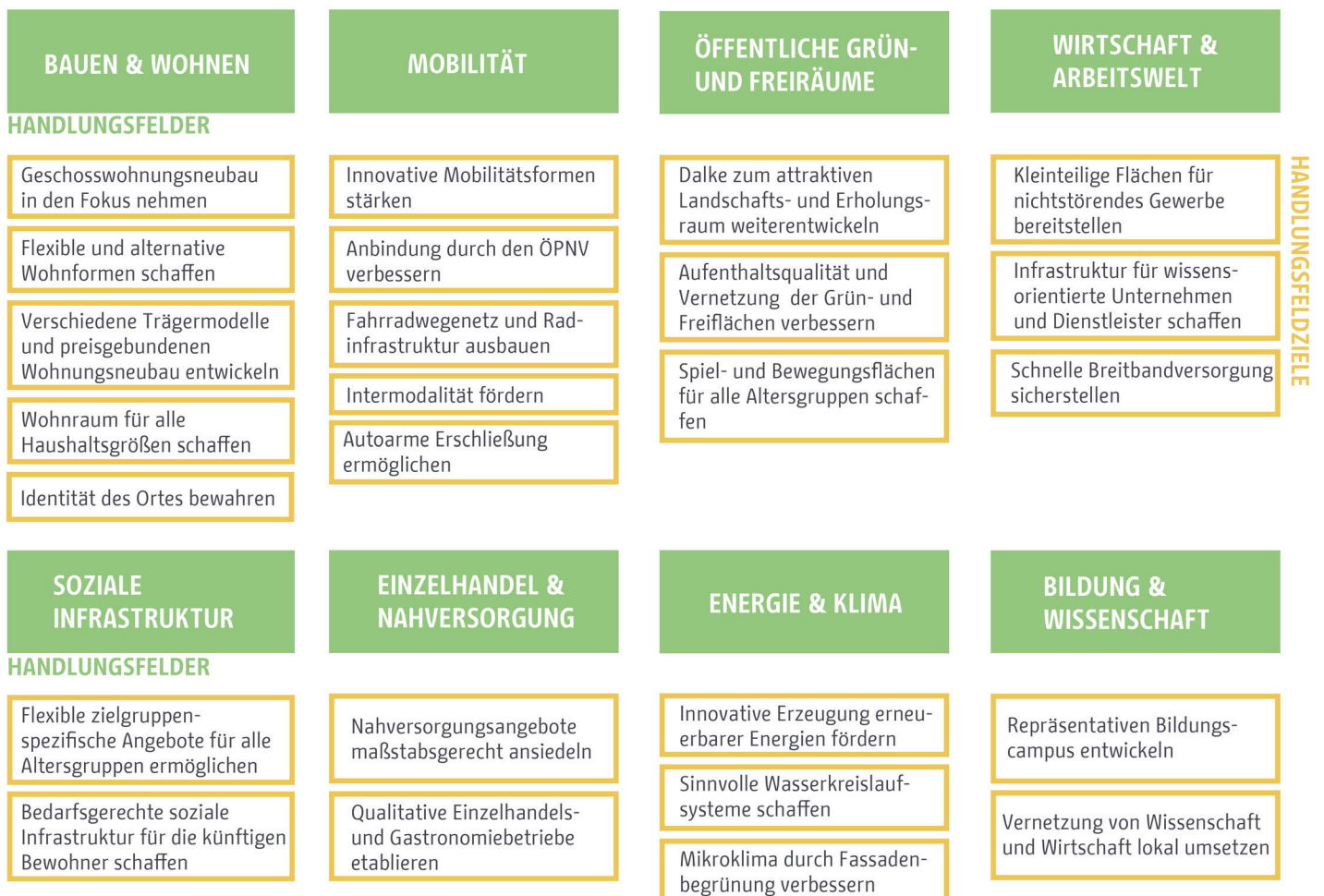
Es entsteht neuer Raum für Wohnen und Gewerbe, welcher die vorhandenen Nachbarschaften ergänzt und erweitert. Die sozialen Angebote orientieren sich am Bedarf der neuen Nachbarschaft und schaffen so eine hohe Lebensqualität im Quartier. Querschnittsthemen wie Inklusion und Barrierefreiheit werden ebenfalls eingebunden.

**ZIELSYSTEM - ISEK „MANSERGH BARRACKS“**

Das neue Mansergh Quartier: Innovatives urbanes Wohnen und Arbeiten mit attraktiven Nachbarschaften

**LEITZIEL**

- Wachsende Nachbarschaften für Alle mit hoher Lebensqualität
- Neue Wohnräume mit urbaner Qualität
- Moderne Arbeitswelten mit produktiven Stätten
- Qualitative (Nah-) Versorgung in urbaner Nachbarschaft
- Attraktives Netz wassernaher Grünräume für Bewegung und Erholung
- Vernetztes Quartier mit vielfältigen Mobilitätsangeboten
- Moderner Bildungs- und Wissensraum mit repräsentativer Funktion
- Schonender Umgang mit Ressourcen durch klimaangepasstes Handeln

**STRATEGISCHE ENTWICKLUNGSZIELE**

**HANDLUNGSFELDZIELE**

Quelle: die raumplaner

### Einzelhandel und Nahversorgung

Die Nahversorgung wird sich in die urbane Nachbarschaft einpassen. Sie soll dabei der Urbanität nicht im Wege stehen, sondern diese durch Angebote des täglichen Bedarfs ergänzen. Die Quartiersmitte wird u.a. durch Gastronomie und kleinteiligen Einzelhandel im Erdgeschossbereich gebildet.

### Energie und Klima

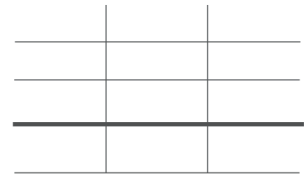
Durch die Implementierung von innovativen Wasserkreislaufsystemen und modernen dezentralen Formen der Energiegewinnung wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Themen wie Regenwasserretention und vertikales Grün an Wohn- und Geschäftsgebäuden spielen eine weitere wichtige Rolle in der Entwicklung des Quartiers.

### Bildung und Wissenschaft

Durch die Integration eines neuen Bildungsstandorts wird das neue Quartier zusätzlich aufgewertet. Der Standort bildet zusammen mit dem Misch- und dem Gewerbegebiet über die angestrebten Synergieeffekte einen Wissensraum aus.

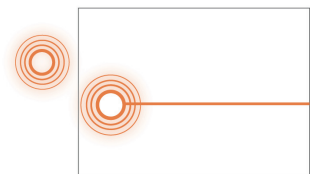
### Grundnetz

Das Grundnetz besteht aus der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur. Diese prägt das Quartier in seiner Struktur und kann vorteilhaft für das neue Mansergh Quartier genutzt werden. Weiterhin wird dadurch die ehemalige Nutzung der Kaserne ablesbar bleiben.



### Identitätsstifter

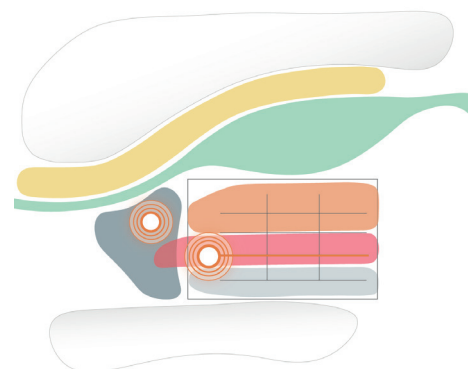
Die identitätsstiftenden Gebäude, wie bspw. das Offizierskasino und die Wachgebäude, bieten die Möglichkeit den historischen Charakter in das neue Quartier zu transportieren. Die klaren Kanten zur Umgebung, die Eingangssituation sowie die Mittelachse sind ortsprägend und werden übernommen.



### Überlagerung

Werden nun die Elemente überlagert und aneinander angepasst, ergeben sich neue Strukturen. Der vorhandene Landschaftsraum wird entsprechend seines Potenzials ausgeweitet und die drei neuen Funktionsbänder an die raumprägenden Strukturen angepasst. Im Norden wird sich das Wohnen ansiedeln, das mittlere Band wird eine Mischnutzung aufweisen und im Süden wird Gewerbe und/oder ein Bildungscampus entstehen. Letzterer ist in seiner Standortwahl flexibel und kann auch bspw. am Quartiersentrée entstehen. Dieses soll Platz für repräsentative Nutzungen bieten.

Abb. 10: Überlagerung der verschiedenen Strukturen



Quelle: die raumplaner

Aus den drei abgeleiteten raumprägenden Mustern und der Überlagerung wurde in einem nächsten Schritt das räumliche Leitbild entwickelt. Dieses wurde an die konkret vor Ort vorgefundenen Rahmenbedingungen angepasst.

## 2.3

### Räumliches Leitbild

Neben dem strategischen Leitbild wird in einem ISEK ebenso ein räumliches Leitbild benötigt, welches die zukünftige Entwicklung des Mansergh Quartiers anhand räumlicher Merkmale definiert. Räumliches und strategisches Leitbild stehen dabei in engem Zusammenhang und sind als Einheit zu verstehen.

Das räumliche Leitbild wird durch die vor Ort vorgefundenen Verhältnisse, wie z.B. der Lage im Stadtraum oder die vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur, mit gewissen Rahmenbedingungen belegt. Zur Herleitung des räumlichen Leitbildes wurden aus der räumlichen Analyse verschiedene gebietsprägende Muster abgelesen.

### Funktionsbänder

Aus den jeweiligen Analysen haben sich Bänder herausgebildet, die unterschiedliche Funktionen im und um das Entwurfsgebiet einnehmen. Im Norden sowie im Süden befindet sich der derzeitige Stadtkörper. Südlich des Stadtkörpers befindet sich das Versorgungsband mit sozialer Infrastruktur und Freizeiteinrichtungen. Der Grünzug und die Dalke stellen das Landschaftsband dar. In Fortführung der Funktionsbänder sollen daher auf dem Kasernengelände drei weitere Funktionsbänder, mit den Nutzungen Wohnen, nichtstörendes Gewerbe und eine Mischnutzung, sowie ein Quartiersentrée entstehen.



Abb. 11: Räumliches Leitbild des Mansergh Quartiers



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 [www.kreis-guetersloh.de](http://www.kreis-guetersloh.de), eigene Darstellung

## Räumliches Leitbild





- **FREIZEIT- UND KULTURBAND** - gemeinsam & generationsübergreifend  
 Das Freizeit- und Kulturband besteht zukünftig aus den schon bestehenden sozialen, kulturellen und freizeithlichen Einrichtungen im Norden und Westen, den zu entwickelnden Einrichtungen im Plangebiet (flächige Darstellung mit „+“) sowie durch die südlich von Plangebiet entstehenden Einrichtungen, welche durch die wachsende Nachfrage bedingt sind. Die Einrichtungen stehen in Wechselwirkung zueinander und werden räumlich und funktional sehr gut miteinander verbunden.
- **DALKEUFER** - grün & naturnah  
 Die Dalke wird qualitativ aufgewertet und fungiert als Verbinder zwischen der Stadt (Stadtpark, BoGa) und dem freien Landschaftsraum im Osten. Trotz der urbanen Qualität des neuen Quartiers wird der ökologische Aspekt immer mitgedacht.
- **WOHNQUARTIER** - urban & kreativ  
 Das Wohnen im neuen Quartier ist geprägt durch seine kreative Herangehensweise. Durch vielfältige Wohnformen und Bautypologien wird auf die aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes reagiert.
- **QUARTIERSMITTE** - dynamisch & lebendig  
 Die Quartiersmitte ist der Ausgangspunkt der Entwicklungen im Gebiet. Hier wird modernes Leben und Arbeiten miteinander verknüpft. Das Quartierszentrum mit den alten Wachgebäuden in unmittelbarer Nähe wird städtebaulich hochwertig ausgeprägt sein und dient der Versorgung der Bewohner und des Umfelds.
- **GEWERBEHÖFE** - modern & produktiv  
 In den ehemaligen Panzerhallen werden innovative und handwerkliche Unternehmen in einer modernen Umgebung mit idealen Arbeitsbedingungen Wissen, Dienstleistungen und Waren anbieten und produzieren können.
- **QUARTIERSENTRÉE** - repräsentativ & innovativ  
 Als repräsentativer Süd-Eingang in die Kernstadt von Gütersloh sollen hier städtebaulich hochwertige Gebäude mit einer attraktiven Außenwirkung entstehen. Die Nutzung innerhalb der neu zu schaffenden Bastrukturen wird innovativ und vielfältig sein.
- **ORTSVERKNÜPFER** - mobil & intermodal  
 Das Gebiet wird durch die verschiedenen Verkehrsträger bedarfsgerecht an die bestehende Stadtstruktur verknüpft, um der derzeitigen Insellage entgegenzuwirken. Die Intermodalität ist ein Betrachtungsschwerpunkt (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, MIV, e-Sharing).
- **ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE UND RAUMKANTEN**  
 Das Casino, das Entrée sowie die Panzerhallen im Süden des jetzigen Kasernengebietes prägen das Bild sowie die Wahrnehmung der Mansergh Barracks nach außen. Diese Strukturen (und ggf. weitere) sollen behutsam in die Planung mit einbezogen werden. Die geschlossenen Raumkanten sollen den Charakter des Gebiets verdeutlichen und eine klare Kante zum Naturraum ausbilden.

# 3

## Masterplan

Das räumliche Leitbild bildet den Rahmen für die weitere Konkretisierung des Masterplans. Auf den thematischen Ebenen Erschließung, Baufelder, Baustruktur und Nutzung wurden Detailpläne erarbeitet, um dem finalen Masterplan ein kompaktes und ableitbares Gerüst zu geben.

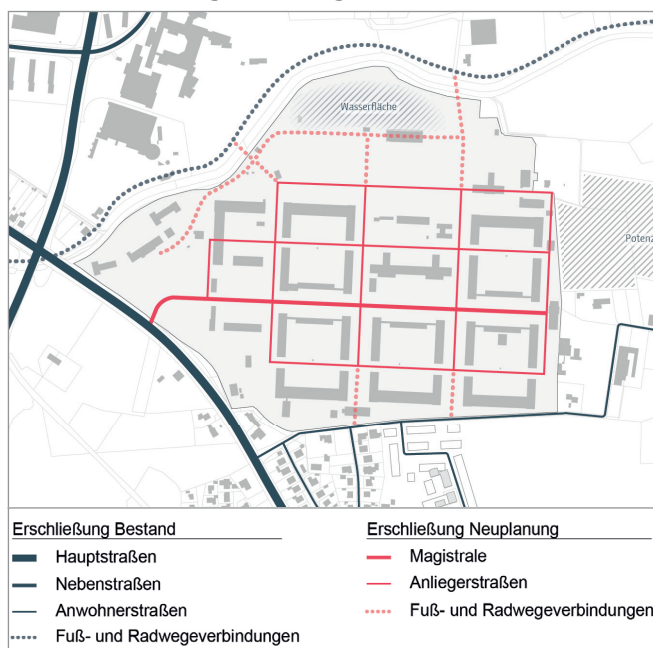
Allgemeine Legendenpunkte zu den Detailplänen werden in nachstehender Abbildung erläutert.

	Planungsgebiet		Baufelder gem. B-Plan Nr. 284
	Gebäude		Dalkesee

### Erschließung

Das vorhandene Erschließungsnetz wird durch neue öffentliche Verbindungen ergänzt. Dabei sind deutlich die historischen Strukturen abzulesen, wodurch das Gebiet orthogonal gegliedert wird. Das neue Quartier soll zum größten Teil autoarm sein und bietet dafür viele neue Fuß- und Radwegeverbindungen, insbesondere zu den vorhandenen Quartieren und dem Landschaftsraum der Dalke. Der einzige Zugang für den MIV soll über die Verler Straße auf die Magistrale führen. Dabei soll die Magistrale als zentrale Straße im Quartier für jeglichen Verkehr die Haupterschließung darstellen und eine Verteilerfunktion übernehmen.

Abb. 12: Erschließung des Mansergh Quartiers

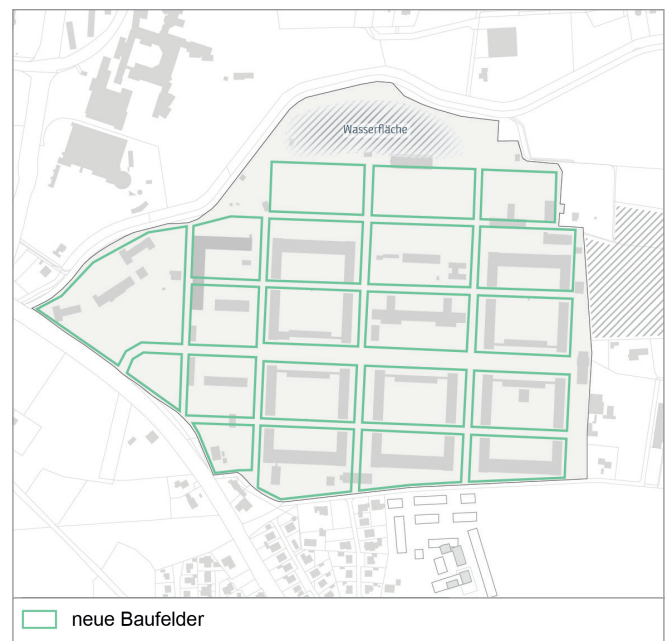


Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

### Baufelder

Die neuen Baufelder orientieren sich stark an der vorhandenen Struktur und bieten eine großmaßstäbliche Aufteilung. Weitere Unterteilungen, insbesondere im noch sehr großräumlich bedachten Eingangsbereich des Quartiers, sind im anschließenden Wettbewerb denkbar. Neue Baufelder werden im Norden des Geländes gebildet, um möglichst viel Platz für Wohnraum zu schaffen.

Abb. 13: Baufelder des Mansergh Quartiers

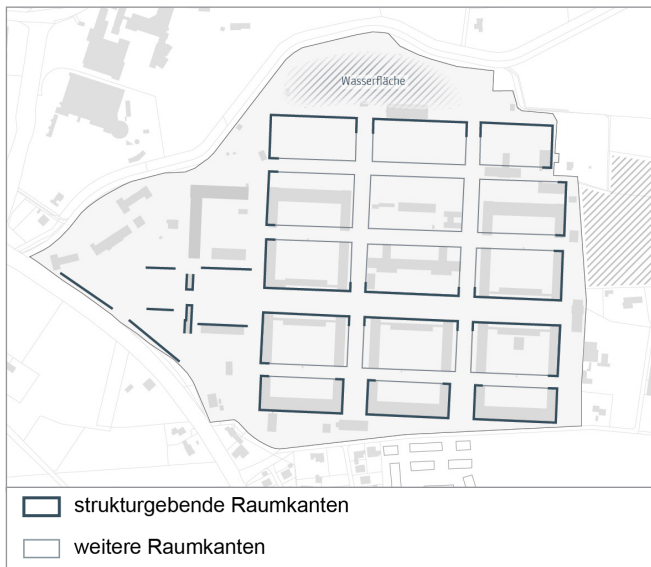


Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

### Baustruktur

Die festgelegten Raumkanten bilden zum Landschaftsraum und den umliegenden Quartieren eine starke städtebauliche Kante, die eine durchgehende urbane Dichte erlaubt. Weitere gefasste Räume bilden der Eingangsbereich des Quartiers mit gleichzeitiger repräsentativer und Lärmschutzfunktion, der Vorplatz der bestehende Raumkanten aufnimmt sowie die Magistrale als Mittelachse des Quartiers. Es wird deutlich, dass der öffentliche Raum der Magistrale wesentlich weitläufiger angedacht ist, um dort eine Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Durch die strukturgebenden Raumkanten wird das Gebiet klar zur Umgebung und zur Magistrale gegliedert. Gleichzeitig ist die Gestaltung der nach innen gerichteten Räume sehr offengehalten und ermöglicht einen ausreichend großen Spielraum.

Abb. 14: Baustruktur des Mansergh Quartiers

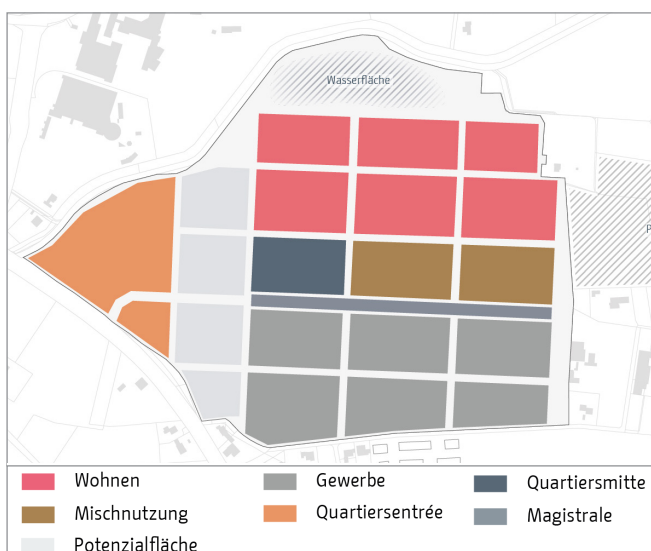


Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

## Nutzung

Die Nutzungen gliedern sich in Wohnen im Norden, Mischnutzung in der Mitte und Gewerbe im Süden des Quartiers. Die Quartiersmitte und die Magistrale bilden die Schnittstelle zwischen den drei Bereichen. Das Quartiersentrée hält Flächen für repräsentative Nutzungen im bauhistorischen Umfeld des Offizierskasinos bereit. Sowohl auf Flächen des Entrées als auch in den Flächen der Mischnutzung und des Gewerbes ist das Potenzial für einen Bildungscampus-Standort vorhanden. Dabei muss im weiteren Verlauf des Prozesses geklärt werden, welcher Standort je nach Bedarf am geeignetsten ist. Es werden weiterhin Potenzialflächen zurückgehalten, die je nach Bedarf einer bestimmten Nutzung zugewiesen werden können.

Abb. 15: Nutzungen des Mansergh Quartiers



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

## Masterplan

Der Masterplan für das Mansergh Quartier nimmt die aus dem räumlichen Leitbild entwickelten Funktionsbänder auf und schafft somit ein Nutzungsdurchmischtes Quartier, welches Wohnen, Arbeiten, Bilden und Erholen sinnvoll miteinander verknüpft. Dabei werden städtebaulich hochwertige Räume entstehen.

Entlang des Grünraums der Dalke und der neuen ausformulierten städtebaulichen Kante wird der Kontrast zwischen Natur und Stadt eindrücklich dargestellt werden. Als Abschluss der Bebauung im Norden ist eine Promenade denkbar, die zum Schlendern und zum Verweilen im Grünraum einlädt. Daher soll im Norden des Areals der Landschaftsraum zur Dalke qualitativ ausgestaltet werden und die Möglichkeit für eine Wasserfläche offengehalten werden, sodass ein Naturraum mit gestalteten Grün- und Wasserflächen entstehen kann.

Die Quartiersmitte soll das funktionale und soziale Zentrum des Quartiers darstellen. Sie wird durch ihre zahlreichen und vielfältigen Nutzungen der Anlaufpunkt für die Bewohner werden und diese mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen und soziale und kulturelle Angebote bereithalten.

Die gewerblichen Nutzungen im Mansergh Quartier werden dienstleistungsorientierte, forschende und handwerkliche Tätigkeitsbereiche umfassen. Das moderne Arbeitsumfeld soll Voraussetzungen für innovative Synergien mit einem möglichen Bildungscampus schaffen und einen Wissensraum ausbilden, der für ganz Gütersloh und die Region eine bedeutende Rolle spielt.

Der Erschließung des Quartiers erfolgt hauptsächlich per Fahrrad, zu Fuß und mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Dies ermöglicht völlig neue Spielräume in der Gestaltung des öffentlichen Straßenraums mit einem Fokus auf die Bedürfnisse der Menschen. Hier kann das Mansergh Quartier neue Maßstäbe setzen.

## Flächenbilanz

Im Allgemeinen findet einer sehr ausgewogene Flächenbeanspruchung durch die Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Grünraum und Verkehr statt. Kleinere Flächengrößen werden bspw. für die Nutzungen des Quartiersentrées und der Quartiersmitte eingeplant. Die weiteren Nutzungen und deren Flächengrößen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Abb. 16: Flächenbilanz des Mansergh Quartiers

Nutzungsart	Flächengröße gerundet (ha)
Quartiersentrée	3,0
Quartiersmitte	1,5
Wohnen	6,5
Mischnutzung	2,5
Gewerbe	5,5
Grünraum	6,0
Potenzialfläche	3,0
Verkehrsfläche	6,0
<b>Summe</b>	<b>34,0</b>










Quelle: eigene Berechnung







### Masterplan

-  Plangebiet
-  Flächeneignung für Hochschul- und Bildungseinrichtungen
-  Wohnen
-  Mischnutzung
-  Quartiersmitte
-  Nicht störendes Gewerbe
-  Quartiersentrée
-  Potenzialfläche
-  Dalkesee

0 200 400 m

**Bearbeitet von:**

Hendrik Preusche, Berlin, Juli 2018

**Ansprechpartner:** Sabine Slapa, [s.slapa@die-raumplaner.de](mailto:s.slapa@die-raumplaner.de)

**Quellen:**

ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 [www.kreis-guetersloh.de](http://www.kreis-guetersloh.de), eigene Darstellung

Die erarbeiteten Maßnahmen ergeben sich aus den kumulierten Ergebnissen der Analysen, der Bürgerbeteiligung und den durchgeführten Expertenworkshops sowie aus den ermittelten Handlungsbedarfen und dem daraus erarbeiteten strategischen und räumlichen Leitbild.

Zum einen wurde ein Katalog erarbeitet, der alle Maßnahmen im Überblick darstellt und direkt mit den anderen Maßnahmen bspw. zu den Themen Priorität, Finanzierung oder Durchführungszeitraum vergleichbar macht. Dabei sind die Maßnahmen eins bis fünf als vorbereitend in 2018 und 2019 eingeordnet. Das betrifft insbesondere vorbereitende Schritte, wie der Grundstückserwerb oder die Flächennutzungsplanänderung, die der späteren Umsetzung der baulichen Maßnahmen zur Neugestaltung des Mansergh Quartiers vorausgehen müssen. Die Maßnahmen sechs bis 17 werden vorraussichtlich ab 2019 umgesetzt.

Des Weiteren wurden die Maßnahmen in den Steckbriefen ausführlich beschrieben. Es sind weitere Informationen zu den Pro-

jektzielen, der Finanzierungssumme und Verantwortlichkeiten festgehalten.

Die vorgenommene Prioritätensetzung erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Gütersloh, hier kann es im Prozess ggf. zu einer weiteren Anpassung kommen. Ebenso handelt es sich bei den Angaben um Kostenschätzungen, basierend auf Erfahrungswerten oder Richtwerten.

Die erste Maßnahme, die noch in der zweiten Hälfte von 2018 begonnen werden soll, ist die „Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Gestaltung des neuen Mansergh Quartiers“. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme ist untenstehend unter Kapitel 4.1 zu finden.

In der Langfassung des ISEK Mansergh Quartier sind alle Maßnahmen ausführlich im Kapitel 11 „Maßnahmensteckbriefe und Finanzierungsübersicht“ beschrieben.

## Maßnahme 1: Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Gestaltung des neuen Mansergh Quartiers

Die Aufgabe des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Gestaltung des neuen Mansergh Quartiers (MQ) ist es, die bauliche und nutzungstechnische Ausgestaltung des Raumes vorzunehmen. Die Räume sollen städtebaulich und freiräumlich hochwertig ausformuliert werden. Der Umgang mit dem „Genius Loci“ des Ortes, seiner historischen Bedeutung in der Zeit der nationalsozialistischen Diktatur und der darauffolgenden Nutzung durch die Briten, soll in den Wettbewerbsergebnissen ablesbar sein.

Die Ziele des Wettbewerbs für das Quartier ist eine Durchmischung, die die strategischen Entwicklungsziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts erfüllt.

Der Wettbewerbsbeitrag soll eine dem Wohnungsbedarf angepasste städtebauliche Dichte aufweisen und dabei die im Masterplan getroffenen Aussagen zur Baustruktur und den Raumkanten weitestgehend aufnehmen. Die Geschossigkeit der Wohn- und Geschäftsgebäude soll bei 3 bis 4 Geschossen liegen.

Die Schwerpunkte des freiraumplanerischen Anteils liegen auf der Ausformulierung der öffentlichen Räume (Quartiersmitte und Magistrale), der konkreten Gestaltung der Schnittstellen des gebauten Raums zum Freiraum sowie der Übergänge zu den vor-

handenen Nachbarschaften.

Weiterhin sind die Querschnittsthemen Barrierefreiheit und Inklusion bei allen folgenden Themenbereichen zu berücksichtigen.

Verfahrenstechnisch wird für die Durchführung eines Wettbewerbs ein Dienstleister beauftragt. Die Aufgaben dieses Dienstleisters umfassen die Auslobung inkl. der Fertigung und Veröffentlichung der Ausschreibung, die Vorprüfung und die Einrichtung eines Preisgerichtes, die Ausstellung der Siegerbeiträge sowie die Beteiligung in Form von Informationsveranstaltungen zur transparenten Darstellung des Planungsstands des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs.

Ziel des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Neugestaltung des Mansergh Quartiers soll es sein, einen qualifizierten Wettbewerbsbeitrag zu prämiieren, welcher eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung garantiert und durch seinen innovativen Ansatz in Hinblick auf die relevanten Themen wie vielfältiges Wohnen, zielgruppenspezifische Mobilität, Bildung und grün-blaue Infrastruktur neue Wege aufzeigt, die praktikabel für den folgenden städtebaulichen vertiefenden Entwurf genutzt werden können.

	Handlungsfeld										Maßnahme	Priorität (1 - hoch, 2 - mittel, 3 - gering)	Durchführungszeitraum (kurz = 1-2 Jahre, mittel = 2-5 Jahre, lang > 5 Jahre)	Projektkosten
	Idf. Nr.	Bauen und Wohnen	Mobilität	Öffentliche Grün- und Freiräume	Wirtschaft und Arbeitswelt	Soziale Infrastruktur	Einzelhandel und Nahversorgung	Energie und Klima	Bildung und Wissenschaft					
Vorbereitende Maßnahmen 2018   2019	1	x	x	x	x	x	x	x	x		Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Gestaltung des neuen Mansergh Quartiers	1	kurz	160.000,00
	2	x	x	x	x	x	x	x	x		Durchführung der Ausarbeitung des Wettbewerbsergebnisses zum Städtebaulichen Entwurf des neuen Mansergh Quartiers	1	kurz	165.000,00
	3	x									Grundstückserwerb Mansergh Barracks	1	kurz	-
	4	x									Regionalplanänderung, Flächennutzungsplanänderung und Bauleitplan-Verfahren	1	mittel	-
	5	x									Ermittlung geeigneter Vergabeverfahren der Grundstücke	2	mittel	-
Maßnahmen ab 2019 bis ...	6	x									Sanierung erhaltenswerter Gebäude	1	mittel	-
	7	x		x				x			Erstellung eines Konzepts zur Durchmischung, Qualität und Realisierung des Wohnungsbaus	1	kurz	75.000,00
	8	x									Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen des Konzepts zur Durchmischung, Qualität und Realisierung des Wohnungsbaus	1	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
	9		x		x						Erstellung eines Mobilitätskonzepts	2	kurz	50.000,00
	10		x		x						Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen des Mobilitätskonzepts	2	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
	11				x			x			Untersuchung der vorhandenen technischen Infrastruktur	2	kurz	30.000,00
	12				x			x			Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen auf Grundlage der Untersuchung	2	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
	13			x				x			Erstellung eines grün-blauen Infrastruktur- und Energiekonzeptes	2	kurz	50.000,00
	14	x		x				x			Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen des grün-blauen Infrastruktur - und Energiekonzeptes	2	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
	15				x				x		Erstellung einer Machbarkeitsstudie für einen Bildungsstandort	1	kurz	30.000,00
	16	x			x				x		Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen der Machbarkeitsstudie für einen Bildungsstandort	1	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
	17			x							Erstellung eines integrierten Frei- und Grünraumkonzepts	2	kurz	40.000,00
	18			x							Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen des integrierten Frei- und Grünraumkonzepts	2	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
	19			x		x					Erstellung eines integrierten Spiel- und Bewegungsflächenkonzepts	2	kurz	30.000,00
	20			x		x					Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen des integrierten Spiel- und Bewegungsflächenkonzepts	2	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
	21					x					Erstellung eines sozialen und kulturellen Infrastrukturkonzepts	2	mittel	30.000,00
	22					x					Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen des sozialen und kulturellen Infrastrukturkonzepts	2	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
	23	x									Kenntlichmachung und Dokumentation der Geschichte der Mansergh Barracks	2	lang	100.000,00

## Stadt Gütersloh

### **Bau und Verkehr**

Fachbereich Stadtplanung

Berliner Straße 70

33330 Gütersloh

Ansprechpartner: Dr. Michael Zirbel

Tel.: 05241 82-2385

Fax: 05241 82-3533

E-Mail: [michael.zirbel@guetersloh.de](mailto:michael.zirbel@guetersloh.de)

Internet: [www.guetersloh.de](http://www.guetersloh.de)

Herausgeber: Stadt Gütersloh, Fachbereich Stadtplanung

Gestaltung: die raumplaner gmbh